

Direzione Affari Economici e Centro Studi

Casa: in diminuzione i prezzi medi delle abitazioni ma il nuovo tiene

Gli indici Istat dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, indicano nel terzo trimestre 2012 una diminuzione. Si conferma la tenuta del nuovo, a fronte di una riduzione dell'usato.

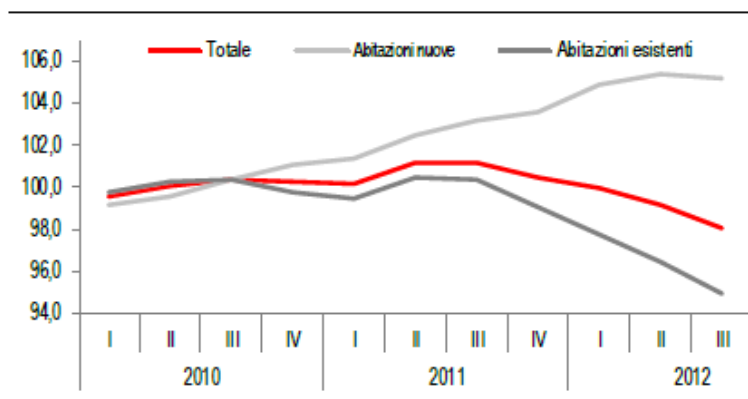
L'indice dei prezzi delle abitazioni evidenzia nel terzo trimestre 2012 un calo del 3,2% su base annua (-1,8% nei primi nove mesi del 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

Questo risultato sottende un andamento differenziato tra l'indice dei prezzi delle abitazioni nuove e l'indice di quelle esistenti.

L'indice dei prezzi delle nuove abitazioni, che incide per circa il 30% sull'indice totale, è aumentato dell'1,9% nel terzo trimestre 2012 su base annua, mentre si è registrato un calo del 5,4% per le abitazioni esistenti.

I dati Istat esprimono, quindi, una tenuta sul mercato dei prezzi delle nuove abitazioni ed un calo dei prezzi delle abitazioni esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2010-III trimestre 2012, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

Complessivamente tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2012, l'indice dei prezzi delle abitazioni mostra una flessione dell'1,5%, sintesi di un aumento del 6,2% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una flessione del 4,8% delle abitazioni esistenti.

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
(Base 2010=100)

	<i>Variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>					III Trim. 2012/I Trim. 2010
	2011	I Trim. 2012	II Trim. 2012	III Trim. 2012	Primi nove mesi 2012	
Abitazioni nuove	2,7	3,5	2,8	1,9	2,7	6,2
Abitazioni esistenti	-0,2	-1,7	-4,1	-5,4	-3,7	-4,8
Totale	0,8	-0,2	-2,1	-3,2	-1,8	-1,5

Elaborazione Ance su dati Istat

I dati dell'Istat, quindi, confermano, quanto più volte affermato dall'Ance che in Italia non vi sono i segnali per una bolla immobiliare nel settore residenziale contrariamente a quanto è avvenuto, e sta avvenendo, in altri Paesi, europei e non.

L'incremento dei prezzi delle nuove abitazioni, caratterizzate da standard qualitativi più elevati, conferma le recenti evoluzioni del mercato immobiliare, sempre più orientato a premiare la qualità del costruito, con grande attenzione, da parte della domanda, per gli aspetti legati all'efficienza energetica (abitazioni in classe A e B).

Tutto questo si colloca in un contesto di forte crisi per il mercato immobiliare residenziale. Tra il 2007 ed il 2011 il numero di abitazioni compravendute si è ridotto di circa un terzo ed un ulteriore sensibile calo del 23,9% si è verificato nei primi 9 mesi 2012 su base annua.

Nonostante la rilevante caduta delle compravendite residenziali e la riduzione della propensione delle famiglie all'acquisto, secondo i risultati della ricerca Censis "Atlante della domanda immobiliare" permane una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti, che nel 2012 equivale a circa 44 milioni di mq.

Tale domanda potenziale di abitazioni, tuttavia, stenta a tradursi in domanda effettiva a causa della crisi economica delle famiglie e, soprattutto, per il blocco del circuito finanziario a medio-lungo termine che rende estremamente difficile alle famiglie accedere ai mutui per l'acquisto della casa.

Secondo i dati di Banca d'Italia, le erogazioni dei nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie sono diminuite del 21,5% tra il 2007 ed il 2011, ed un ulteriore calo del 49,9% si è manifestato nei primi nove mesi del 2012 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

A ciò si aggiunga l'ulteriore inasprimento del carico fiscale derivante dall'IMU che, come evidenziato anche nel Rapporto Ue 2012 su Occupazione e sviluppi sociali, ha penalizzato sia le famiglie che possiedono un immobile, sia quelle che hanno intenzione di acquistare un'abitazione, peggiorando un mercato immobiliare già fortemente in crisi.

Tutti questi fattori impediscono alla domanda potenziale di abitazioni presente nel nostro paese di tradursi in domanda effettiva.

Per facilitare l'accesso delle famiglie al bene casa e la ripresa del mercato immobiliare, l'Ance ha avanzato alcune proposte mirate a:

- **Riattivare il circuito del credito** consentendo agli investitori istituzionali di acquistare obbligazioni a medio-lunga scadenza emesse dalle banche per finanziare mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di immobili da destinare alla "prima casa" ad alte prestazioni energetiche.
- **Istituire un Fondo di garanzia dello Stato** che garantisca i rischi dei mutui per l'acquisto di abitazioni erogati dalle banche alle famiglie appartenenti a categorie disagiate (lavoratori precari, lavoratori con contratti a tempo determinato, immigrati).

11 gennaio 2013